

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 14148

Besigtigelsesdato:	Mandag 16.02.2015, kl. 12.30
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1.Manglende inddækninger langs skotrender 2.Manglende / defekt inddækning ved skotrender / rygning / rytterlys 3.Revnet / beskadiget inddækning om rytterlys.
Klagers påstand:	Klager mener, at den sagkyndige burde have registreret manglende eller defekte inddækninger ved skotrende, rygning, samt ovenlys. Det er klagers opfattelse, at der på besigtigelsestidspunktet har været synlige spor efter fugt på indersiden af skotrenden.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndige mener ikke, at der er overset nogle forhold, der har været synlige ved besigtigelsen forud for tilstandsrapporten. Den sagkyndige henviser endvidere til, at rapporten har været udsat for teknisk revision, der ikke har påpeget mangler på de omhandlede områder.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejr, lidt blæsende, tørt, ca. + 5 grader.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende inddækninger langs skotrender	Skotrender er udført uden forsækning, hvilket betyder, at vand, der rammer undertaget ovenfor skotrenden, ledes til tagrenden i den fold i undertagsmaterialet, der opstår hvor dugen bøjes op over kantlægten på skotrenden. Se foto nr. 6. Undertagsmaterialet, der består af asfaltpap, er ført ud over kanten på zinkafdækningen i skotrenden og klemmes mellem tagsten og zink. Se foto nr. 4. Zinkkanten slutter med en opbukning, der ses på foto nr. 5 Der blev fundet steder, hvor denne samling ikke er korrekt udført og derfor heller ikke vil være tæt for fygesne og slagvand. Se foto nr. 5. Ved tagfoden er undertagsmaterialet ført ud over en zinkinddækning, således vand på undertaget føres til tagrende. Se foto nr. 3. Der kunne konstateres opfugtede områder på plankerne under begge skotrender mod vest. Opfugtningen begrænser sig til plankerne og inddrager ikke kantlægten. Se foto nr. 7 Over taget kunne der iagttages flere revner i de tagsten, der er tilpasset skotrenden. Se foto nr. 8 og 10. Ligeledes kunne der over taget konstateres flere tilpassede tagsten, hvor revner og samlinger er forsøgt lukkede med et tætningsmiddel. Se foto nr. 9, 10 og 12. Et enkelt sted kunne der konstateres en tilpasset tagsten, der er faldet ned i tagrenden. Det ses på den tilpassede tagsten, at den er forsøgt fastholdt af et bindemiddel i samlingen. Se foto nr. 11. Der er ikke gjort iagttagelser om vækst af skimmelsvamp på det opfugtede træværk.

Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at den fugt, der kan konstateres på undersiden af plankerne, primært skyldes defekte samlinger i zink-inddækningen i tagrenden. Se foto nr. 11. Begrundelsen er, at kantlægterne ikke er opfugtede, hvilket de ville have været, hvis vandtilgangen primært kommer fra defekte "afløbsrender" i undertaget. Det kan dog ikke afvises, at der også kan komme vand ind mellem denne kantlægte og det opbukkede undertagsmateriale, når forholdene er som vist på foto nr. 5.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Fra slutningen af 1990'erne blev der udviklet en nedsænket skotrende, der medførte, at vand fra undertaget på begge sider af skotrenden blev ført ud i denne og derfra ud i tagrenden. Det har vist sig, at denne udførelse er mere driftssikker, og den er derfor blevet indskrevet som den "anbefalede" metode til etablering af skotrender i diverse montagevejledninger og ERFA blade. Det anses dog ikke for at være en fejl at anvende andre metoder, når der udviser fornøden omhu ved udførelsen. I det aktuelle tilfælde er der anvendt tagsten af beton med dobbelt fals. Disse er ikke så afhængige af et undertag som eksempelvis vingetagsten. Det anses derfor heller ikke for at være en fejl, at den sagkyndige ikke har gjort opmærksom på den anvendte type skotrende. Træ kan optage og afgive vand uden at det sætter spor, hvis påvirkningen ikke er langvarig. Tidligere fugtpåvirket træ, der er tørt ved besigtigelsen og som ikke har skjolder eller vækster på oversiden, giver ingen indikation på lejlighedsvis opfugtninger. Det skønnes derfor ikke at være en fejl, at den sagkyndige ikke har bemærket fugtpåvirket træ ved sin besigtigelse af loftrummet.

	Ligeledes skønnes det ikke at være en fejl, at den sagkyndige ved sin stikprøvekontrol af skotrender, ikke har fundet defekter i samlingen mellem undertag og zink. Disse forhold blev af skønsmanden fundet under en tur på taget, hvilket ikke er indeholdt i en sagkyndigs gennemgang af bygningen i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport. Samme forhold gør sig gældende omkring de konstaterede tætninger af revner i tildannede tagsten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skotrender af zink bør udskiftes og der bør udlægges en bane asfaltpap mellem planker og zinkrende, således at vand der trænger gennem samlinger eller ind under zinkpladen føres til tagrende uden at opfugte træværket. Hvis der er nedbrydning i plankernes overside skiftes de, ellers kan de genanvendes efter tørring. Inden genudlægning af tagsten omkring skotrenden, skal det sikres, at kanten på det opbukkede undertagsmateriale bliver fastgjort til skotrenden. Defekte tagsten langs skotrenden udskiftes. Udbedringen skønnes at koste ca. 25.000 kr. inkl. moms, hvoraf de ca. 10.000 kr. inkl. moms går til materialer. Udbedring kan også ske ved at ændre skotrenderne, så de bliver forsænkede. En sådan udbedring skønnes at koste ca. 40.000 kr. inkl. moms, hvoraf ca. 20.000 kr. inkl. moms vedrører materialer.
Ad 1. Forbedringer:	Først nævnte forslag til udbedring skønnes at være en reparation, der ikke øger bygningens værdi. Vælges udbedring med forsænkede skotrender, anses merprisen på ca. 15.000 kr. inkl. moms at være en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende / defekt inddækning ved skotrender / rygning / rytterlys	De generelle forhold vedrørende skotrender er behandlet ovenfor i klagepunkt 1. På foto nr. 12 ses samlingen mellem skotrende, rygning og rytterlys. Der er ikke gjort iagttagelser om mangler eller defekter i denne samling, når de under klagepunkt 1 fundne forhold er nævnt.
Ad 2. Konklusion:	Der skønnes ikke at være fejl eller mangler ved den viste samling. Samlingen er sårbar, da der er mange detaljer der kan medvirke til indtrængning af vand. Disse forhold er imidlertid allerede beskrevet under klagepunkt 1.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være begået fejl eller forsømmelser af den bygningssagkyndige.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen forslag.
Ad 2. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Revnet / beskadiget inddækning om rytterlys.	Der kan konstateres afskalning af maling på det inddækningsmateriale, der er anvendt ved tætningen af rytterlyset. Se foto nr. 13 og 14. Tætningen er imidlertid intakt og forholdet anses for at være af kosmetisk karakter.
Ad 3. Konklusion:	Der er ikke konstateret fejl eller mangler herudover ved inddækningen om rytterlyset.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være begået fejl eller forsømmelser af den bygningssagkyndige.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen forslag.
Ad 3. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.